

**Territoire Loire, Sèvre et Vignoble**



# CAHIER COMMUNAL DE BASSE-GOULAINNE



DOCUMENT  
RÉGLEMENTAIRE



## tome 6



## LE RÔLE DU CAHIER COMMUNAL

### Le cahier communal, la synthèse des choix réglementaires traduits à l'échelle communale

Le cahier communal, qui alimente le tome 6 du rapport de présentation complète, à l'échelle de la commune, la justification des principales dispositions réglementaires exposée dans le tome 3 du rapport de présentation du PLUm élaboré à l'échelle de la métropole.

Il a pour objectif de rendre plus lisibles les dispositions du PLUm à l'échelle communale et, en exposant les objectifs réglementaires retenus pour chaque quartier ou secteur de la commune, de participer à la justification des choix réglementaires, qui découlent du PADD.

Ainsi :

- Il expose un portrait communal synthétique mettant en avant les chiffres-clés et les éléments les plus caractéristiques de la commune ;
- Il rappelle les enjeux de la commune au regard du PADD ;
- Il présente la carte de synthèse du zonage à l'échelle de la commune et le tableau synthétique des surfaces par grandes familles de zone ;
- Puis il expose pour chaque tissu, quartier ou secteur de la commune, les enjeux de développement ou de préservation (*Description du site*), les objectifs réglementaires visés qui expriment les intentions d'urbanisme et d'aménagement traduisant les orientations du PADD (*Objectifs réglementaires*) et justifiant l'application territoriale des dispositions réglementaires retenues pour atteindre ces objectifs (*Présentation synthétique des outils réglementaires*).

## SOMMAIRE

<b>1 / PORTRAIT COMMUNAL</b> .....	5
Présentation générale de la commune de Basse-Goulaine.....	6
Organisation générale de la commune .....	6
La commune en quelques chiffres .....	7
Enjeux de la commune au regard des orientations du PADD .....	8
<b>2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE</b>	
<b>DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES</b> .....	10
Zonage simplifié.....	10
Espaces naturels et agricoles.....	12
Espaces urbanisés mixtes.....	18
Espaces dédiés aux activités économiques.....	26
Espaces dédiés aux équipements .....	28
Zones d'extensions urbaines futures.....	30

Le pictogramme  renvoie vers la pièce n°3-2 consacrée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUm.



# 1 / PORTRAIT COMMUNAL

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DE BASSE-GOULAIN



**Commune de deuxième couronne de l'agglomération nantaise, Basse-Goulaine est membre du canton de Saint-Sébastien-sur-Loire qui regroupe outre les deux communes précitées, celle de Haute-Goulaine.**

**Au sein de Nantes Métropole, Basse-Goulaine est rattachée au pôle Loire, Sèvre et Vignoble, avec Vertou, Les Sorinières, Rezé et Saint-Sébastien.**

La commune de Basse-Goulaine tient son nom de la rivière de Goulaine qui traverse le territoire au nord-est. Jouxant la Loire, celle-ci longe la commune sur presque 4 kilomètres. L'activité générée par le fleuve, notamment commerciale, a marqué l'histoire de Basse-Goulaine.

La vallée de la Loire et les marais de Goulaine constituent un grand ensemble naturel où cohabitent l'homme et une faune et une flore exceptionnelles. D'aspect assez sauvage, le marais est, jusqu'à la Révolution française, la propriété du marquis de Goulaine. Aujourd'hui, le marais, appartenant aux riverains des communes environnantes, trouve une réhabilitation patrimoniale par une valorisation écologique, naturelle et historique.

La levée de la Divatte protège 16 km de terres des bords de la Loire entre les communes de Basse-Goulaine et la Chapelle-Basse-Mer.

L'urbanisation de la commune s'est développée au sud de la RD 119, à partir des villages initiaux. Le réseau de grande voirie développé en périphérie du territoire communal a permis à la commune de conserver son caractère naturel et tranquille de « ville à la campagne ». Ainsi, Basse-Goulaine a vu une hausse de son attractivité et de son urbanisation. Cette

dernière se développe peu à peu à proximité du centre-bourg mais aussi de façon diffuse, le long des axes secondaires de desserte interne de la commune. Les espaces urbanisés occupent en 2012 environ 38 % du territoire communal.

La commune de Basse-Goulaine se développe modérément à partir de son centre ancien. Elle perçoit les premiers effets d'une croissance plus forte dans la période de l'après-guerre avec un développement simultané des infrastructures de l'agglomération nantaise sur le territoire.

Si les communes de première couronne sont rapidement englobées dans le noyau urbain nantais, la commune de Basse-Goulaine conserve une identité spatiale marquée; le périphérique nantais, tracé dans les années 1980 / 1990 au sud de l'agglomération nantaise, joue un rôle important dans cette spécificité. La commune de Basse-Goulaine reste donc peu urbanisée jusque dans les années d'après-guerre. Isolée du centre de l'agglomération par l'absence de traversée sur la Loire, elle se développe plus tardivement que ses voisins.

Son territoire, marqué par la présence de vastes plaines inondables en bords de Loire, reste difficilement accessible

et urbanisable. Le bourg s'installe sur la route de Saint-Sébastien-sur-Loire, en retrait de la Loire et se développe de manière limitée en linéaire le long des axes structurants nord-sud et est-ouest.

La route de Clisson – entrée de Nantes – constitue, de manière isolée, un axe fort de développement, porteur du dynamisme économique et commercial de la ville.

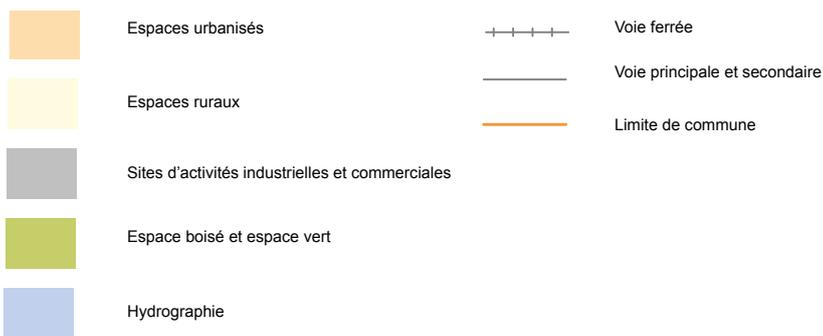
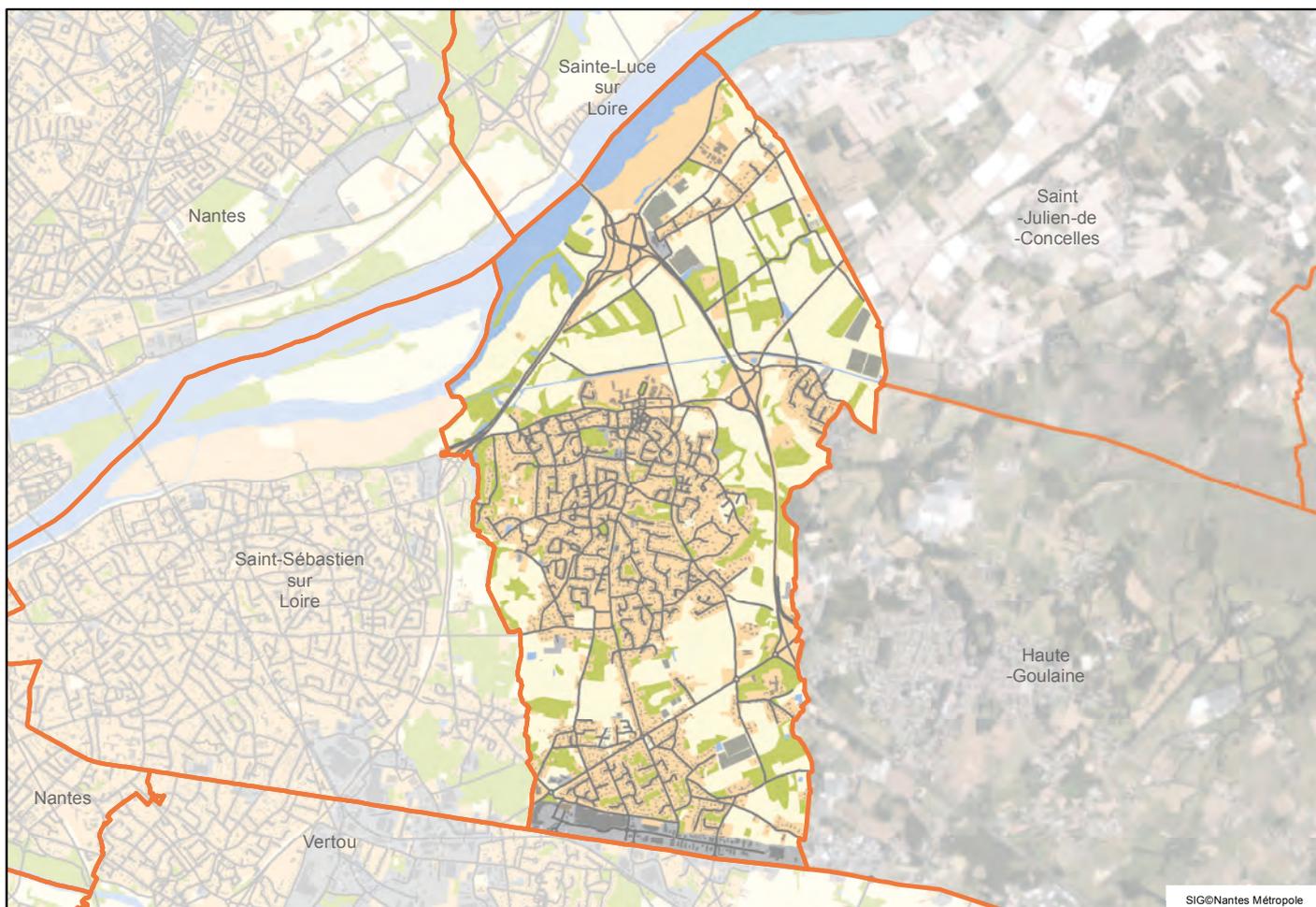
C'est l'urbanisation massive des années 1950 / 1960 qui va faire de Basse-Goulaine un lieu de résidence à part entière pour les habitants de l'agglomération nantaise. Le pont de Bellevue, construit en 1971, constitue l'amorce d'une urbanisation plus importante générée par la réalisation postérieure du périphérique nantais et de la RN 249 (Nantes-Poitiers).

Les extensions récentes prennent la forme d'opérations de lotissement, localisées dans la continuité du tissu bâti existant.

Actuellement, les espaces urbanisés représentent 36 % du territoire communal dont 30,5 % correspondent aux centres urbains et aux zones à dominante habitat ou mixte, et 5,5 % sont occupés par les zones spécialisées liées aux activités et services.

# 1 / PORTRAIT COMMUNAL

## ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



## 1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	BASSE-GOULAIN	MÉTROPOLE
Superficie en km <sup>2</sup>	13,7	534,4
<b>Démographie</b>		
Population	8 492	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	1,2 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,3 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	1,0 %	0,6 %
Taux de natalité	8,6 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	26,8 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	6,1 %	7,31 %
<b>Ménages et familles</b>		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,5	2,1
Part des ménages d'une personne	20,8 %	42,1 %
<b>Emploi et activité</b>		
Nombre d'emplois	3 034	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	0,6 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	3 837	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	15,5 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	70,9 %	73,1 %
Nombre d'établissements	809	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	4,6 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	65,6 %	53,7 %
<b>Revenus des ménages fiscaux</b>		
Nombre de ménages fiscaux	3 378	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	73,6 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	25 289	21 847
<b>Logement</b>		
Nombre de logements	3 407	315 793
Part des maisons	84,9 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	3 295	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	78,4 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m <sup>2</sup> )	118	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m <sup>2</sup> )	57	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	10,4 %	21,7 %

Sources : INSEE 2014 - FILOCOM 2013 - AURAN 2015 - Nantes Métropole Direction de l'Habitat

Nota : Tous les chiffres relèvent de l'année 2014 sauf indication contraire.

\* La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

## 1 / PORTRAIT COMMUNAL

### ENJEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Le développement de la commune de Basse-Goulaine doit contribuer à la satisfaction des besoins des ménages souhaitant s'installer durablement sur l'agglomération, au plus près des équipements et services qu'offre l'agglomération nantaise, dans un cadre de vie de qualité. Ce développement s'effectuera en continuité de ceux réalisés ces dernières années, sur les franges du bourg et notamment sur sa partie est, mais également au nord-ouest. Ce développement n'aura ainsi qu'un impact limité sur les espaces agro-naturels, la vaste partie constituée par la vallée de la Loire n'étant appelée à se développer que de façon extrêmement parcimonieuse, de même la ceinture agro-naturelle qui scinde les deux secteurs urbanisés est reconduite dans le PLUm.

Le territoire de Basse-Goulaine comprend outre sa partie alluviale liée à la Loire, un plateau originellement agricole, et qui s'est urbanisé au fil des ans. Il est bordé par deux couloirs de biodiversité matérialisés sur son flanc ouest par la vallée de la Patouillère, et sur son flanc est par le vallon du Launay-Sillay. Ils constituent des liens majeurs, et donc à préserver, entre le réservoir de biodiversité que constituent le bois des Gripôts au sud-ouest et la vallée de la Loire au nord. Leur mise relation représente un enjeu important pour le PLUm.

Ces espaces de vallons et de marais sont propices à l'accueil de nombreux oiseaux, mammifères (comme la loutre), oiseaux ou insectes. Enfin, l'intérêt de telles zones dans le fonctionnement des hydrosystèmes est important : elles permettent notamment l'épuration des eaux, l'écrêtement des crues et des échanges entre les nappes, les cours d'eau et l'atmosphère.

D'ailleurs la commune de Basse-Goulaine accueille sur son territoire une

usine importante de production d'eau potable, la préservation de la qualité des eaux est par conséquent autant un enjeu de santé publique que purement écologique.

La nature est également une composante importante du plateau urbanisé et se retrouve dans ou à proximité du bourg, des quartiers résidentiels et quelques hameaux restants.

Ainsi, le bourg, accolé à la vallée de la Loire, comprend outre le parc de la Grillonnais, nombre de jardins privés, cours et parcs qui participent d'une ambiance et qualité à préserver. Les cours d'eau, zones humides, haies et boisements ponctuent ici et là les quartiers goulainais. Le principe d'une coupure agro-naturelle est le meilleur moyen de garantir et conserver des espaces de respiration entre les deux secteurs urbains de la commune et ainsi, de préserver les équilibres du territoire.

Le projet de territoire vise par ailleurs à poursuivre la création d'emplois à l'horizon 2030 (entre 6 500 et 7 500 pour Loire, Sèvre et Vignoble).

Sur la commune de Basse-Goulaine, l'activité économique est encore en partie liée à la présence de l'agriculture qui occupe une partie importante du territoire. Le projet de territoire à l'échelle communale se traduit par la pérennisation de l'activité agricole dans des zones stables et durables.

Par ailleurs, le secteur d'activités Pôle Sud voit sa vocation mixte, à la fois commerciale et artisanale, confortée, en lien avec la Route de Clisson et le secteur de la gare de Vertou, amené à se développer de façon substantielle.

Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agro-naturels, tout en répondant aux

objectifs de production de logements neufs (830 à 859 par an pour Loire, Sèvre et Vignoble), le développement urbain sera priorisé dans la centralité ou à proximité des quartiers les mieux équipés et desservis.

Le bourg offre des perspectives de renouvellement urbain déjà traduites au document d'urbanisme précédent, notamment autour du parc de la Grillonnais, qu'il conviendra d'accompagner afin de préserver la qualité du cadre de vie des habitants et de veiller au renforcement de son attractivité par la mise en œuvre de projets adaptés aux besoins de la population.

Le principal site potentiel de renforcement de la centralité, La Tréperie, se situe à proximité immédiate du bourg et à deux pas de la ligne Chronobus C9.

De manière plus marginale, des secteurs plus excentrés viendront conforter la vocation résidentielle des secteurs périphériques au bourg : Hamelin, les Pucés, Launay-Bruneau ou les Coupries sont identifiés comme des secteurs potentiels de développement urbain destinés à satisfaire les besoins futurs en habitat diversifié dans la continuité du tissu résidentiel du bourg. Le site de la Herdrie plus au sud participe du confortement mesuré de la polarité existante autour du lycée et du pôle communal d'équipements.

Enfin concernant l'organisation d'un réseau maillé pour toutes les mobilités, il s'agit pour Basse-Goulaine avec la ligne C9, de mettre en œuvre une ligne performante qui relie le bourg au pôle d'échanges multimodal de Pirmil.

Le maillage des cheminements piétons dans l'espace rural, les villages et les différents quartiers du plateau urbain, sera étoffé afin de permettre une découverte du patrimoine naturel et paysager de la commune.

SPATIALISATION DU PROJET MÉTROPOLITAIN À L'HORIZON 2030 / LOIRE, SÈVRE ET VIGNOBLE



Dessiner la métropole nature

- Valoriser les cours d'eau
- Protéger et développer les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité
- Préserver et restaurer les corridors écologiques
- Accompagner les projets de forêt urbaine
- Développer la nature en ville

Rendre possible la mise en œuvre des projets économiques d'envergure métropolitaine porteurs d'emplois

- Assurer la réalisation des grands projets structurants
- Inscrire les sites universitaires dans la dynamique métropolitaine
- Renforcer les sites d'activités existants dont le socle industriel et logistique

Organiser la métropole rapprochée

Développer une métropole compacte, mixte et active

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités

- Renforcer les centralités communales et centralités de quartiers
- Accompagner l'émergence de nouvelles centralités communales et de quartier

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les corridors des axes de mobilités structurants

Accompagner la dynamique urbaine

- Projets de renouvellement, projets en cours et zones d'extension
- Anticiper les besoins futurs

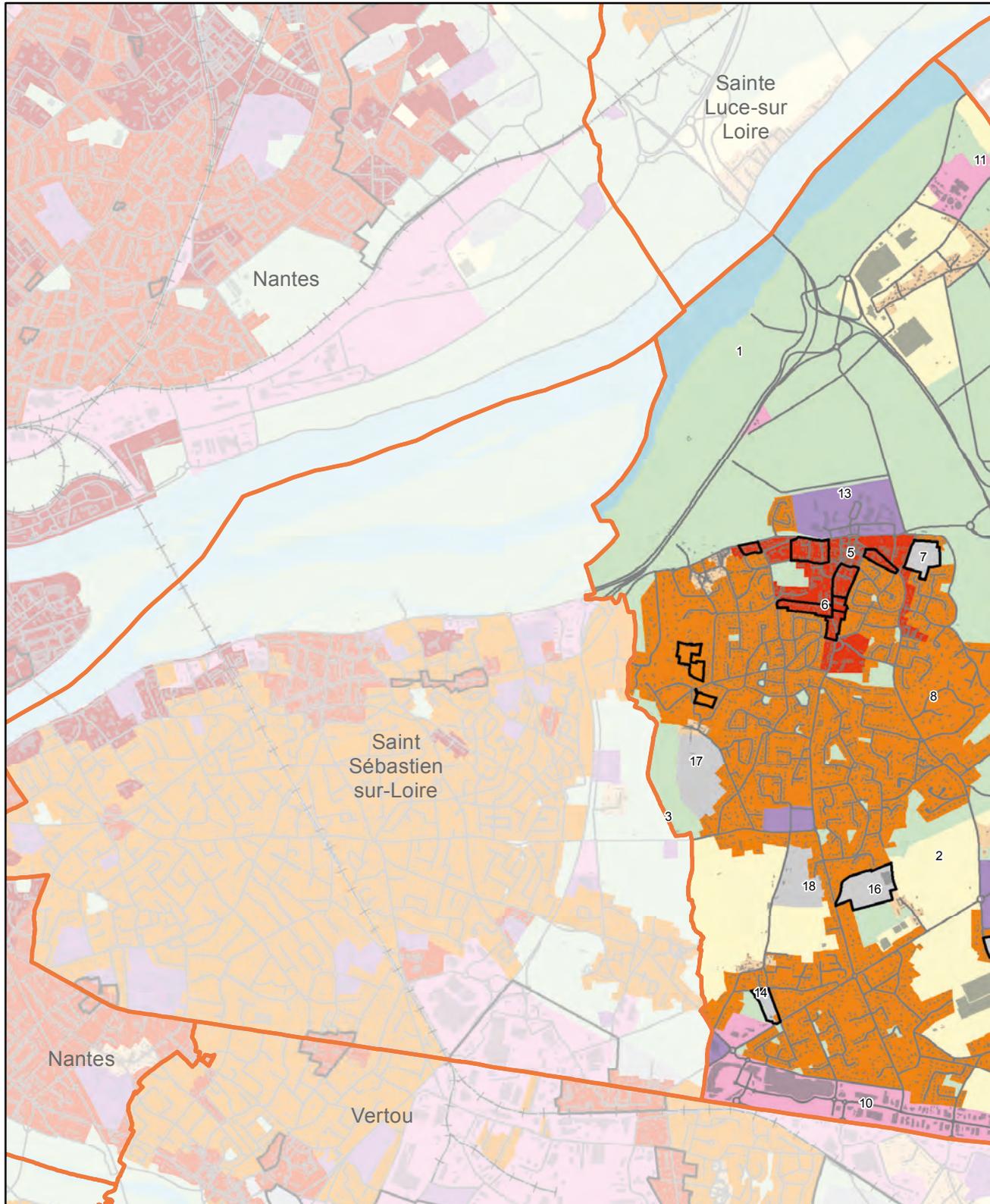
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

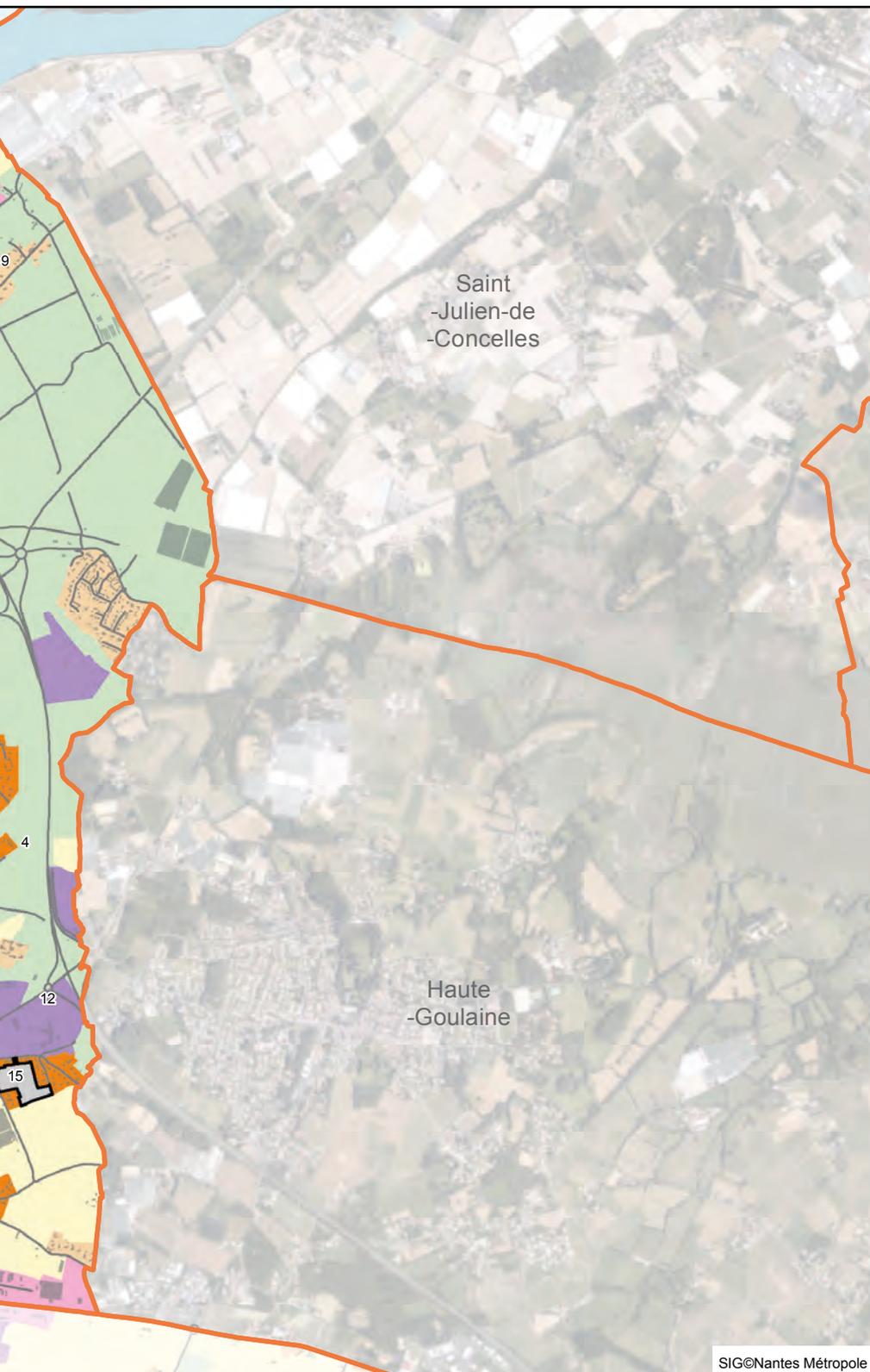
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Gares existantes
- Compléter le réseau de voiries

Extrait du PADD

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
 Zone A	187
 Zone N (hors Ne)	566
 Secteur Ne	55
 Zone UE	60
 Zone US	54
 Secteur UMe	39
 Secteur UMd	353
 Secteurs UMa et UMc	33
 Secteur UMb	0
 Zone AU	31
 Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
 Voie ferrée	
 Limite de commune	

Les numéros de la carte illustrent, de manière non exhaustive, les secteurs numérotés dans les pages suivantes

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Pour rappel, il s'agit ici de justifier l'application territoriale des principales dispositions réglementaires retenues localement au regard des enjeux de chaque site et des intentions d'aménagement. La justification des règles à proprement parler associées aux zonages et aux outils graphiques est développée, à l'échelle de la métropole, dans le rapport de présentation (tome 3).

### ESPACES NATURELS ET AGRICOLE

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 1. La vallée de la Loire



Cette vaste zone, soumise à l'influence directe de la Loire (inondations, marées), présente des caractéristiques particulières.

À l'ouest, on retrouve un ensemble de prairies inondables entourées d'un bocage de saules têtards typique des paysages des bords de Loire. Cet ensemble est favorable à l'accueil d'une faune et d'une flore variées, mais également à la gestion des eaux. Il est interrompu par le bassin destiné au pompage des eaux pour l'irrigation maraîchère. En amont de ce bassin, on retrouve quelques prairies dont la surface a été réduite en raison des travaux sur l'échangeur de Bellevue Sud. À cette occasion, les surfaces remblayées se sont accrues, accentuant un peu plus la coupure dans la vallée de la Loire. De l'autre côté de l'échangeur, on retrouve un ensemble de prairies, au bocage moins dense, mais accompagnées au nord de boisements alluviaux. À signaler notamment la présence d'un chêne à l'entrée du bois David.

Sur le territoire de Basse-Goulaine, la vallée de la Loire est concernée par les Zones de Protection Spéciale FR5212001 et FR5212002 ainsi que par les Zones d'Importance Communautaire FR5200622 et FR5202009. Un certain nombre d'éléments patrimoniaux intéressants sont repérés.

La vallée reçoit en outre des activités agricoles compatibles avec le caractère naturel dominant de la vallée.

Le site est entièrement compris dans la vallée de la Loire, et donc soumis aux risques d'inondations. À ce titre, il est couvert par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) de la vallée de la Loire, approuvé le 12 mars 2001.

Aux outils réglementaires identifiés ici pour répondre à des spécificités locales, s'ajoutent également les dispositions réglementaires transversales et métropolitaines justifiées dans le tome 3 et faisant l'objet de documents dédiés (les 4 OAP thématiques, le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, le plan des normes de stationnement, les plans cycle de l'eau) ; et le cas échéant, les dispositions réglementaires émanant des annexes du PLUm.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels boisés
- Préserver la vallée de la Loire dans ses composantes écologiques, hydrauliques et paysagères, notamment pour sa partie classée en zone « Natura 2000 »
- Préserver le canal de Goulaine, lien fonctionnel entre la Loire et les marais de Goulaine
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, rural, végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver les biens et personnes contre les risques avérés d'inondation de la Loire
- Préserver les activités agricoles en place sans compromettre pour autant la préservation des éléments écologiques recensés au présent document contre les risques avérés d'inondation de la Loire, en cohérence avec le PPRi Loire-amont
- Assurer le bon fonctionnement des activités de services liés au boulevard périphérique et présents sur zone
- Permettre à terme l'aménagement du système d'échange périphérique Porte du Vignoble

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N – secteur Ne sur les secteurs en eaux de la Loire
- Zonage N – secteur Ns
- Zonage N – secteur Nn sur le secteur des Divettes
- Zonage N – secteur NI sur les espaces des Prés du bourg et des Grands marais
- Zonage A – secteur Ad sur les terres agricoles de la Bretoire
- Patrimoine bâti : villa et villa Mon Rêve boulevard de la Loire, maison en pierre place de la Rivière
- Petit patrimoine bâti : moulin place du Port
- Espace Boisé Classés sur les haies et boisements présentant un intérêt patrimonial
- Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements d'intérêt écologique et paysager
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides de la vallée
- Zone non aedificandi au sein du hameau des vallées
- Emplacements Réservés n° 4/1, 4/2 et 4/3 au profit de l'Etat pour aménagement de l'échangeur de Bellevue
- Zonage urbain à vocation économique UEm sise boulevard de la Loire

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES NATURELS ET AGRICOLE

#### DESCRIPTION DU SITE

#### 2. La ceinture verte et agricole



Le territoire de la commune de Basse-Goulaine est largement occupé par le maraîchage, et par la vigne dans une moindre mesure. Il s'agit d'espaces ouverts de productions, fortement aménagés (rangs de vignes, serres, tunnels)...

Les intérêts paysagers de ces espaces sont le reflet des activités agricoles traditionnelles du Sud Loire. D'un point de vue environnemental, les intérêts de ces zones résident surtout dans le fait qu'elles peuvent être à l'origine d'espaces agricoles durables, et donc à l'abri de l'urbanisation.

Actuellement, les surfaces en vignes encore présentes sur le territoire de Basse-Goulaine ont tendance à disparaître, notamment à proximité des zones agglomérées. De même, les zones maraîchères proches des zones résidentielles sont les plus soumises à l'enfrichement, souvent étape intermédiaire avant l'urbanisation.

Cette ceinture verte comporte également un certain nombre d'éléments de patrimoine intéressants ou remarquables. des zones humides et cours d'eau sillonnent enfin ce secteur.

#### 3. La vallée de la Patouillère



Positionné sur le flanc ouest de Basse-Goulaine, le ruisseau de la Patouillère prend sa source au sud-ouest du village des Onchères dans une zone maraîchère avant de rejoindre des boisements un peu plus au nord.

Il longe ensuite une zone résidentielle pour aboutir dans une retenue d'eau entourée de bois. Il constitue une frontière naturelle en même temps qu'une coupure d'urbanisation entre St-Sébastien/Loire à l'ouest et Basse-Goulaine à l'est. Des aménagements permettent aux eaux de rejoindre la vallée de la Loire en passant sous le périphérique. Ils constituent de petits vallons qui, s'ils ont été préservés de l'urbanisation, sont composés de milieux naturels humides de fond de vallon, ou de coteaux importants. On y trouve ainsi, associés au lit du cours d'eau, une ripisylve sur les berges, quelques prairies humides en fond de vallon, ainsi que quelques boisements et un réseau bocager. Des éléments patrimoniaux intéressants sont recensés sur ce secteur, notamment dans sa partie nord.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces agricoles, naturels et l'ambiance paysagère entre la vallée de la Patouillère à l'ouest et le Launay-Sillay à l'est
- Conforter cet espace dans son rôle de coupure d'urbanisation entre les parties urbaines situées au nord et au sud
- Garantir la pérennité des activités agricoles en place qui concourent à la structuration du territoire et au dynamisme de son économie agricole
- Contenir l'enveloppe urbaine des quartiers et hameaux attenants
- Préserver et restaurer le corridor écologique permettant la liaison fonctionnelle par le Launay-Bruneau et le Launay-Sillay
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Favoriser les pratiques liées au tourisme et loisirs, et compatibles avec un environnement naturel de qualité
- Faciliter les liaisons douces quand elles sont possibles et non perturbantes pour les milieux traversés
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Poursuivre la qualification des aménagements aux abords de Route du Loroux
- Permettre le confortement des équipements à usage d'assainissement à destination des quartiers environnants

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage Ad
- Zonage N - secteur Nn
- Zonage N - secteur NI
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur des petits boisements et ensembles paysagers
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides (au niveau du Launay-Sillay)
- Patrimoine bâti au sud de la zone urbain : manoirs du Launay-Bruneau et de la Chesnaie
- Emplacement Réserve n° 4/42 au profit de Nantes Métropole pour aménagement de voies douces le long de la Route du Loroux
- Emplacement Réserve n° 4/47 au profit de Nantes Métropole pour assainissement
- Emplacement Réserve n° 4/32 au profit de la commune pour aménagement d'une liaison douce à partir de la rue des Onchères en direction du sud
- Emplacement Réserve n° 4/43 au profit de Nantes Métropole pour aménagement d'une liaison douce rue de la Giraudière

- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain
- Préserver et restaurer le corridor écologique de la vallée de la Patouillère, lien fonctionnel entre le réservoir écologique du Bois des Gripots au sud et la vallée de la Loire au nord
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Contenir l'extension des zones d'habitat présentes au sein du corridor (hameau des Grézillières)

- Zonage N - secteur Ns
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale (hameau des Grézillières notamment)
- Espace Paysager à Protéger sur quelques petits boisements et ensembles paysagers (Coupries, Portereau des Landes)
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides recouvrant en partie la vallée
- Patrimoine bâti aux hameaux des Onchères et des Grézillières : château des Grézillières ainsi qu'un moulin, manoir des Onchères

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES NATURELS ET AGRICOLE

#### DESCRIPTION DU SITE

#### 4. La vallée du Launay-Sillay



La vallée du Launay-Sillay forme un axe écologique structurant du territoire communal, selon un direction sud-ouest / nord-est, s'orientant vers la zone remarquable protégée des marais de Goulaine.

La limite est est également marquée par la présence d'un petit cours d'eau, allant de la Casinière à l'île Chaland. Il traverse successivement des zones bocagères, maraîchères et viticoles, prairiales, avant de s'orienter vers l'ouest pour longer la route entre le collège et le bourg de Basse-Goulaine. Sur son parcours, ce ruisseau doit traverser deux fois la RN 249 puis la RN 844 avant de rejoindre la vallée de la Loire.

Ces espaces de vallon sont importants sur les plans paysagers, écologiques et hydrauliques. Ils permettent en effet la vie et la circulation de certaines espèces liées aux milieux humides et aquatiques (amphibiens, insectes...). De plus, le rôle des prairies de fond de vallon et des ripisylves sur la qualité de l'eau et la gestion des crues est déterminant : ces éléments naturels constituent d'une part des freins aux courants et des zones d'expansion et d'infiltration des eaux, et d'autre part des épurateurs biologiques.

**OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES**

- Permettre la préservation durable des espaces naturels remarquables constitutifs du corridor écologique le long du Launay-Sillay, des Rouleaux jusqu'à la Pièce Drout
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Permettre le confortement des équipements à usage d'assainissement

**OUTILS RÉGLEMENTAIRES**

- Zonage N - secteur Ns
- Espace Boisé Classé sur les haies identifiées en bordure du chemin en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur quelques petits boisements et ensembles paysagers
- Espaces Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées
- Emplacement Réserve n° 4/35 au profit de Nantes Métropole pour assainissement

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES URBANISÉS MIXTES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### *Cœurs historiques et centralités*

#### 5. Le Bourg



Le bourg de Basse-Goulainé se caractérise par une forme relativement compacte, qui est venu s'étirer, jusqu'à intégrer les anciens hameaux à l'ouest. L'implantation du bâti est de manière générale en front de rue. Les hauteurs y sont relativement limitées (R+1 le plus souvent) hormis quelques opérations récentes qui annoncent une mutation sur le long terme. Ce bâti s'organise autour du lieu central de la Place de l'église et du parc de la Grillonnais.

La mutation de la forme urbaine s'est engagée depuis quelques années, notamment via l'opération de la Grillonnais, de la rue Maurice Ravel ou de l'ancien hôtel de ville ; s'intensifiant avec l'opération de la Quintaine et l'arrivée de la ligne Chronobus C9.

Le bourg compte un certain nombre d'arbres remarquables répertoriés : un séquoia ainsi qu'un araucaria araucana à Ker-clar, un magnolia grandiflora et un cephalotaxus fortunei à la Grillonnais, un magnolia en cépée ainsi qu'un alignement de platanes rue du Grignon vers le le château des Grézillières, trois cèdres atlantica, un eucalyptus guny en cépée, un cèdre du Liban, un chêne, un pin (pinus austria), un tilleul, deux séquoias sempervires ainsi qu'un pin en cépée dans le parc de l'hôtel de ville.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter le bourg dans son rôle de centralité principale à l'échelle de la commune
- Permettre une intensification du tissu existant
- Favoriser la diversité des formes bâties
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti afin qu'il s'inscrive dans la dynamique du renouvellement urbain
- Favoriser la mixité sociale
- Poursuivre la qualification des voies et espaces publics du bourg

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement » et quelques épannelages « R+1+couronnement », voire « R+C » sur certaines rues attenantes à l'église
- Polarité commerciale de proximité autour des rues Busson-Billault et Pasteur
- Espace Paysager à Protéger sur les arbres remarquables recensés, ainsi que d'autres éléments intéressants
- Patrimoine bâti : châteaux de la Grillonnais, de la Champagnère, de la Prétière et de la Tréperie ; manoir de Ker Clar, manoir du parc et Maison Belle Vue ; église Saint-Brice et chapelle Saint-Michel
- Petit patrimoine bâti : porche et calvaire rue Busson-Billault, grilles et clotures du château de la Champagnère ainsi que des tronçons du mur de la Grillonnais
- Emplacements Réservés n° 4/4 et 4/5 au profit de Nantes Métropole pour élargissement des rues Busson-Billault et Croix des Fosses
- Secteur loi ENL pour imposition d'un taux minimal de 35 % de logement locatif sociale pour des opérations offrant une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>
- OAP pour encadrer et définir les projets d'aménagement des secteurs Grillonnais et Busson-Billault nord et sud 
- Emplacements Réservés n° 4/4 et 4/5 au profit de Nantes Métropole pour élargissement des rues Busson-Billault et Croix des Fosses

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES URBANISÉS MIXTES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 6. Secteurs de confortement de la centralité



Les premières vagues de développement du bourg se sont étirées le long des voies existantes, au coup par coup, sans réflexion d'ensemble et sans chercher à établir une continuité urbaine. L'implantation du bâti s'oppose avec l'urbanisation du centre bourg : en recul par rapport à la voie et le plus souvent en milieu de parcelle. Les volumes bâtis y sont plus modestes que dans le bourg et la présence végétale est plus importante.

Les rues des Croix des Fosses, de la Grillonnais, de Moulin Soline, de la Champagnère, de Busson-Billault et du Tertre sont identifiées comme mutables à court et moyen termes. Elles ont vocation à poursuivre un développement qualitatif du bourg sur ses franges nord, sud et est.

Ce secteur présentant un caractère pavillonnaire affirmé compte également quelques arbres remarquables, notamment des pins situés impasse de la Noëlle. Quelques zones humides peuvent y être recensées

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter la centralité
- Permettre une intensification du tissu existant par des formes urbaines diversifiées
- Affirmer la place de la nature en ville
- Accompagner le renouvellement urbain en continuité avec le tissu existant
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Compléter l'offre d'équipements publics
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Conforter l'armature verte et bleue
- Favoriser la mixité sociale
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Encadrer la qualité environnementale des projets d'extension en favorisant la biodiversité

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMc avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Zonage UM – secteur UMd1 avec hauteur maximale « R+1+couronnement »
- Secteur loi ENL pour imposition d'un taux minimal de 35 % de logement locatif social pour des opérations offrant un seuil de surface de plancher supérieur à 500 m<sup>2</sup>
- Espace Boisé Classé sur le parc de la Champagnère, quelques haies résiduelles et arbres d'intérêt écologique et paysager
- Patrimoine bâti : maison beourgeoise rue du tertre, moulin rue du moulin soline
- Petit patrimoine bâti
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres et boisements intéressants impasse de la Noëlle et au sud de la Champagnère
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement des secteurs de Moulin Soline, du Tertre, de la Croix des Fosses et Champagnère 

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ESPACES URBANISÉS MIXTES

## DESCRIPTION DU SITE

**Secteurs de projets (projets de renouvellement, projets en cours, zones d'extension en tissu constitué)****7. La Tréperie**

Le secteur de la Tréperie est en continuité directe du bourg de Basse-Goulaine. Sa proximité s'en trouve renforcée avec la ligne de Chronobus C9 lui garantissant un bon niveau de desserte.

Il est aujourd'hui occupé en majorité par un maraîcher en activité. Des quartiers pavillonnaires récents viennent l'entourer au sud et à l'est. Son relief assez marqué et les vues qu'il offre sur la vallée de la Loire en font un lieu à enjeu fort pour le développement à moyen et long terme de Basse-Goulaine. Il est enfin une liaison entre les parties plus denses du bourg à l'ouest et les quartiers pavillonnaires disposés au sud et à l'est.

**Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires****8. Secteurs pavillonnaires**

Les principaux quartiers pavillonnaires ont été réalisés dans le courant des années 1990 au sud du territoire communal. Le lotissement des Plantives s'inscrit en continuité du tissu pavillonnaire de Basse-Goulaine et présente une morphologie caractéristique de ce type d'urbanisation.

Essentiellement résidentiel, il s'organise autour de voies en impasse greffées sur une voirie principale irriguant la commune. L'habitat individuel de rez-de-chaussée à rez-de-chaussée plus un étage est implanté en retrait d'alignement et des mitoyennetés sur des îlots à double ou simple rangée de constructions. Le parcellaire irrégulier dans ses formes définit des lots de surfaces supérieurs à 1000 m<sup>2</sup>.

L'ambiance végétale est assurée par la végétation des parcelles privées et par le maintien d'un espace boisé pré-existant sur le site.

Le quartier de la Grande Ouche est caractéristique d'une urbanisation des années 1960-70. C'est un tissu d'extension par lotissements successifs des centre-bourg des communes périphériques.

Ce type de tissu se caractérise principalement par :

- Une fonction le plus souvent exclusivement résidentielle ;
- Un habitat essentiellement individuel de rez-de-chaussée avec un étage implanté en retrait d'alignement avec marges latérales (les mitoyennetés bâties sont rares) ;
- Une trame urbaine encore organisée sur le principe de l'îlot limitant au maximum les dessertes en impasse ;
- Une trame viaire souvent généreusement dimensionnée et peu hiérarchisée (difficulté de lisibilité) ;
- Une séparation franche entre espaces privés et espaces publics soulignée par une architecture de murets de clôture réhaussés d'une haie vive à l'alignement ;
- Une ambiance végétale reposant souvent exclusivement sur la végétation privée.

À ce titre, il faut signaler la présence d'un certain nombre d'arbres remarquables : un if rue des Landes de la Plée, un pteracoria fracinifolia (ptérocarya du Caucase) rue des Landes de la Plée, un cèdre bleu rue des Landes de la Plée, deux pins impasse de la Noëlle, ainsi que des éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial.

Enfin, un terrain communal situé plus au sud, le long des rues des Landes et de la Plée et occupée aujourd'hui par un terrain de sports, pourra recevoir à terme une opération sur un foncier maîtrisé (propriété communale).

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Accompagner la dynamique urbaine du bourg
- Conforter le bourg dans son rôle de centralité principale à l'échelle de la commune
- Favoriser la diversité des formes bâties
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Encadrer la qualité environnementale des projets d'extension en favorisant la biodiversité
- Affirmer la place de la nature en ville
- Préserver les vues depuis la vallée vers le bourg et inversement
- Favoriser la mixité sociale

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 1AUM - secteur 1AUMc avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Zonage 1AUM - secteur 1AUMd sur la partie sud avec une hauteur maximale fixée au règlement
- OAP pour définir le projet d'aménagement du secteur « Tréperie » 

- Préserver la forme pavillonnaire en termes de hauteur tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine bâti repérés
- Favoriser la mixité sociale
- Préserver les qualités paysagères avérées des quartiers des Grézillières, de la Cassardière et des Hauts de Goulaine en raison de la présence forte de l'élément végétal, constitutif de ces tissus
- Préserver les espaces communs des lotissements de toute urbanisation afin de garantir de façon pérenne des espaces de respiration au cœur des quartiers d'habitat
- Permettre l'extension à terme du cimetière paysager rue des Onchères
- Permettre les activités et les éventuelles extensions nécessaires et liées à la station d'épuration des eaux usées située entre la RN249 et le hameau de l'île Chaland

- Zonage UM - secteur UMd - sous secteurs UMd1
- zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd2 sur les quartiers des Grézillières, de la Cassardière et des Hauts de Goulaine
- Zonage N - secteur NI sur les espaces communs des lotissements
- Secteur loi ENL pour imposition d'un taux minimal de 25 % de logement locatif social pour des opérations offrant un minimum de 4 lots ou 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à bâtir
- Zonage US pour le cimetière paysager rue des Onchères
- Emplacement réservé n° 4/27 au profit de Nantes Métropole pour extension du cimetière rue des Onchères
- Espace Boisé Classé sur les éléments boisés, arbres remarquables et haies d'intérêt patrimoniales
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides
- Patrimoine bâti : Hamelin, Jarnigarnière, Onchères, la Ravelonnière, maison rurale et château d'eau rue du Bois Brûlé
- Petit patrimoine bâti : puits rue du Corbon
- Périmètres patrimoniaux
- OAP pour définir le projet d'aménagement des secteurs « Hamelin » et « les Puces » 

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ESPACES URBANISÉS MIXTES

## DESCRIPTION DU SITE

**Hameaux****9. Secteurs de hameaux**

Les hameaux de Basse-Goulaine sont répartis sur le territoire communal principalement dans la vallée de la Loire.

Les borderies et les groupements de maisons rurales forment des écarts assez peu nombreux et développés à Basse-Goulaine. Il s'agit historiquement d'habitats isolés répartis sur le territoire communal sur la limite des crues moyennes de la Loire, au nord du territoire (La Razée, Le Gué, l'île Chaland), au niveau des prairies inondables (Les Vallées, le Chaussin...) ou bien sur le plateau (La Mabitère, la Jarnigarnière).

Les écarts, constitués pour la plupart des borderies familiales ou constitués autour d'une cour de ferme, présentent une variété d'implantation selon qu'ils se développent :

- Le long d'une voie de communication en habitat linéaire de part et d'autre de la voie ou bien d'un seul côté : les Vallées, maisons de pêcheurs au Tertre... ;
- Autour d'un espace central ou / et d'un élément significatif, souvent un puits mais aussi un petit bâtiment : village de la Rivière ;
- Autour ou à proximité d'un manoir ou d'un château, d'une ferme... Les écarts se sont très peu développés. Ce phénomène est dû à la brusque et récente expansion de la commune. Pour la plupart de ces écarts, ils forment aujourd'hui des « poches » anciennes dans des extensions pavillonnaires, comme par exemple, aux Coupries, au Launay-Sillay.

À noter que le hameau de « la Vallée » est entièrement compris dans la vallée de la Loire, et donc soumis aux risques d'inondations. À ce titre, il est couvert par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) de la vallée de la Loire, approuvé le 12 mars 2001.

En outre, trois hameaux se situent au sein ou à proximité du site Natura 2000 : « Le Grand Buzay » et « Les Vallées », ainsi qu'un lieu-dit non habité « La Croix Rouge ».

À signaler enfin la présence d'arbres remarquables : un araucaria à l'Île Chaland, un chêne à Bois David, un séquoia ainsi que trois cèdres dans le parc de la Chesnaie et quatre pins Douglas à la Ravelonnière.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine
- Préserver les biens et personnes contre les risques avérés d'inondation de la Loire, ce qui induit et justifie des restrictions fortes en matière de constructibilité pour les terrains libres, mais aussi pour les habitations existantes
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Veiller au développement très modéré des hameaux et écarts au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver les caractéristiques urbaines des hameaux identifiés
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et le petit patrimoine bâti repérés
- Accueillir les équipements scolaires et liés sur le site de la Herdrie sud
- Accueillir les équipements publics communaux sur le site de la Herdrie nord

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMe pour les hameaux répertoriés
- Zonage UM - sous-secteur patrimonial : UMep sur les hameaux des Coupries, la Rivière et des Vallées
- Zonage US sur les sites d'équipements et services collectifs Herdrie nord et sud
- Zone non aedificandi au sein du hameau des vallées
- Secteur loi ENL pour imposition d'un taux minimal de 25 % de logement abordable pour des opérations offrant un minimum de 4 lots à bâtir
- Espace Boisé Classé sur les arbres et boisements remarquables et haies d'intérêt patrimoniales
- Espace Paysager à Protéger sur des arbres intéressants et sur des petits espaces boisés en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins, notamment
- Patrimoine bâti : la Chesnaie, manoir de la Noë Yves, château de la Jarnigarnière, moulin à l'île Chaland et villa rue des Vallées
- Petit patrimoine sur divers éléments repérés : moulins, puits place de la Rivière et rue du Vigneau, calvaire rue de la Jarnigarnière
- Périmètres patrimoniaux

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES DÉDIÉS **AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 10. Pôle Sud



La zone économique Pôle Sud, occupe la totalité de la bordure sud de la commune ; elle jouxte la route de Clisson qui forme la frontière physique et administrative avec Vertou.

Cette vaste zone est scindée en 2 parties : à l'ouest la zone à dominante commerciale et à l'est, la zone à vocation artisanale.

Quelques boisements d'intérêt écologique et paysager persistent toutefois dans cet environnement fortement artificialisé.

##### 11. Les vallées - usine de production d'eau potable



La vallée de la Loire accueille une importante usine de production d'eau potable. Celle-ci a fait l'objet récemment d'une extension d'envergure afin de sécuriser l'approvisionnement en eau potable des territoires et populations desservies.

**OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES**

- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales pour la partie est, à partir de la rue des Landes de la Plée jusqu'aux Grandes Quéronnières
- Conforter le pôle commercial dans ses limites territoriales définies sur la partie ouest, soit depuis la rue des Landes de la Plée à l'est jusqu'à la limite communale ouest avec Saint-Sébastien-sur-Loire
- Préserver les boisements et arbres remarquables participant au maintien des fonctionnalités écologiques et paysagères

**OUTILS RÉGLEMENTAIRES**

- Zonage UE - secteur UEm
- Périmètre pour polarité commerciale majeure sur la partie ouest dédiée au commerce
- Espace Boisé Classé sur un boisement remarquable jouxtant la rue des Landes de la Plée et en bordure de la Route du Loroux-Bottereau

- Permettre l'activité de production en eau potable
- Sécuriser les points d'approvisionnement indispensables pour obtenir une eau de qualité à un coût maîtrisé

- Zonage UE - secteur UEi

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 12. La Herdrie



La zone d'équipement de la Herdrie se situe de part et d'autre de la route du Loroux (ancienne RD115) et comprend au sud le lycée de Basse-Goulainé. Au nord de la route du Loroux et l'est de la rue de la Chesnaie, se trouve un pôle d'équipements communaux.

Le site s'inscrit au sein d'une zone naturelle identifiée à un axe vert séparant les parties nord et sud de la ville, et actuellement classée AOC.

À signaler la présence d'un séquoia dans le parc du lycée, ainsi que des chênes centenaires

##### 13. Le Grignon



La zone d'équipement du Grignon se situe à proximité du bourg, immédiatement au nord de la rue du Grignon. Elle comprend école, collège, salle de musique et de spectacles. Un plateau sportif vient compléter ce pôle d'équipement communal. Il est proche des services et commerces du bourg et bénéficie d'un bon niveau de desserte grâce à la ligne Chronobus C9.

Le site est entièrement compris dans la vallée de la Loire, et donc soumis aux risques d'inondations. À ce titre, il est couvert par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) de la vallée de la Loire, approuvé le 12 mars 2001.

À signaler la présence d'un chêne remarquable sur site.

**OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES**

- Conforter le pôle d'équipements autour du lycée et l'entrée de ville sud-est
- Permettre une accessibilité satisfaisante pour les usages des différents équipements publics
- Promouvoir les déplacements actifs de et vers ces zones

**OUTILS RÉGLEMENTAIRES**

- Zonage US
- Espace Boisé Classé sur les arbres et boisements remarquables du site

- Conforter le pôle d'équipements mixte autour du lycée et l'entrée de ville nord-est
- Permettre une accessibilité satisfaisante pour les usages des différents équipements publics
- Promouvoir les déplacements actifs à partir de et vers ces zones
- Préserver les biens et les personnes contre les risques avérés d'inondation de la Loire

- Zonage US
- Espace Boisé Classé sur les arbres et boisements remarquables du site
- Espace Paysager à Protéger sur la barrière végétale à l'est du site
- Secteur soumis aux prescriptions des Plan de Prévention des Risques Inondations de la Loire

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 14. Les Coupries sud



La zone des Coupries s'établit sur la frange sud de l'axe vert séparant les deux grandes composantes du tissu urbain de Basse-Goulaine : le bourg et Pôle Sud. Le site s'inscrit entre la rue des Coupries, le passage des Coupries et la VM 115 (Route du Loroux-Bottereau).

Située au milieu d'habitat, elle jouxte la zone d'activité de la VM 115, ainsi qu'un espace boisé intéressant à l'ouest. Ces espaces boisés sont inclus dans la partie de la ZNIEFF du Bois des Gripots qui concernent une partie des territoires de Basse-Goulaine et Saint-Sébastien-sur-Loire.

##### 15. La Herdrie



Le pôle de la Herdrie, desservi par 2 lignes de transports collectifs urbains, présente un niveau d'équipement intéressant au regard de sa situation géographique au-delà du boulevard périphérique, et bien que déconnecté physiquement du bourg communal.

Ce sont d'anciennes terres maraîchères aujourd'hui non exploitées. Elles sont d'ores et déjà bordées par les voies de desserte.

L'occupation actuelle, héritée des anciennes activités agricoles, se caractérise par une assez grande pauvreté écologique, typique des prés faisant l'objet de fauches régulières, ne laissant place qu'à une faune et une flore résiduelles tout à fait communes.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre la dynamique urbaine d'extension à vocation d'habitat
- L'aménagement de la zone doit prendre en compte la situation de frange urbaine en limite d'espaces naturels de qualité
- Poursuivre l'aménagement de la zone d'habitat en réalisant un programme de logements individuels s'accordant avec l'environnement, notamment le hameau des Coupries classé en secteur patrimonial « UMep »
- Préserver la qualité paysagère du site
- Préserver le patrimoine bâti intéressant
- Améliorer les conditions d'accessibilité tous modes pour ce futur quartier d'habitat

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage à urbaniser « 1AU » - secteur 1AUm – sous-secteur 1AUMd1
- OAP pour définir le projet d'aménagement du secteur « Coupries sud » 
- Emplacement Réservé n° 4/31 au profit de Nantes Métropole
- Emplacement Réservé n° 4/31 au profit de Nantes Métropole pour élargissement de la rue des Coupries

- Réaliser une urbanisation principalement sous la forme d'habitat individuel, autorisant des reculs systématiques par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives
- Autoriser des gabarits de constructions limités (hauteur de 6 mètres maximum à l'égout de toit) et des emprises au sol limitées, notamment dans la bande de constructibilité secondaire
- Assurer la limitation des impacts circulatoires sur les voies existantes en privilégiant une entrée/sortie unique par la rue de la Basse-Lande au nord ; et l'interdiction en conséquence toute entrée/sortie pour les véhicules par la rue de la Giraudière à l'ouest
- Assurer la perméabilité de l'îlot aux piétons et cycles afin de privilégier l'usage des modes actifs
- Permettre la réalisation d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales sur la partie sud de l'îlot à aménager ; il sera conçu dans un souci de qualité et de bonne intégration dans son environnement paysager
- Assurer le maintien et l'aménagement d'une bande paysagère le long de la rue de la Giraudière (sur le flanc ouest), de manière à bien signifier la limite d'urbanisation et préserver la tranquillité des fonds de jardins

- Zonage à urbaniser « 1AU » secteur 1AUm – sous-secteur 1AUMd1
- OAP pour définir le projet d'aménagement du secteur Herdrie 
- Emplacements réservés n° 4/43 et 4/47 au profit de Nantes Métropole pour élargissement de la voie de la Giraudière et création d'un bassin de rétention des eaux

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

## DESCRIPTION DU SITE

## 16. Launay-Bruneau



Située dans la continuité sud du bourg, le long de l'axe structurant nord-sud que constitue la rue des Landes de la Plée.

L'ensemble foncier couvre une superficie totale de 5,7 ha. Il était occupé par une exploitation agricole de maraîchage aujourd'hui abandonnée, laissant ledit site en voie d'enrichissement. Le site est desservi par la ligne de transports collectifs urbains n°29, le reliant ainsi au bourg de Basse-Goulaine au nord, et au pôle de la Herdrie au sud. En outre, la rue des Landes de la Plée a fait l'objet d'un traitement particulier autorisant un usage piéton-cycles facilité pour les usages quotidiens et de loisirs.

Le site de Launay-Bruneau recèle globalement des habitats fréquents mais en bon état hébergeant une biodiversité bien développée bien que commune ; la présence d'arbres d'intérêt écologique et d'espèces animales indicatrices ou patrimoniales a pu être relevée.

En outre, le site de Launay-Bruneau est longé sur sa limite nord par un corridor écologique reliant la ZNIEFF du bois des Gripôts au sud-ouest, à la vallée de la Loire au nord. Cet élément, repéré au sein de l'OAP TVBp, est constitutif d'une continuité écologique support de biodiversité ; il doit être préservé à ce titre.

## 17. La Patouillère

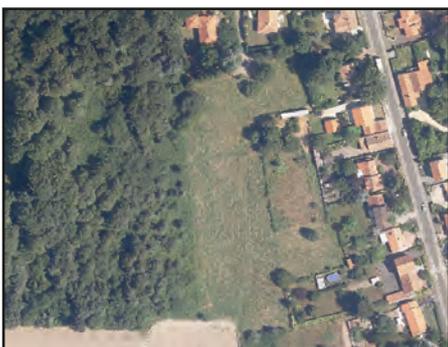


Le secteur de la Patouillère couvre une superficie d'environ 12 ha. Sa localisation le long de la rivière du même nom et à proximité du bourg, de ses équipements et commerces, en fait un secteur en devenir privilégié. Sa limite ouest respecte l'intégrité du couloir de biodiversité reliant le bois des Gripôts au sud à la vallée de la Loire au nord.

Ce site est actuellement exploité sur sa majeure partie de sa superficie, et est couvert, en partie par des zones humides. Quelques boisements et haies complètent le paysage.

Le site comporte des zones humides inventoriées sur sa frange sud-ouest et sa partie nord-est.

## 18. Les Coupries Nord



Situé à équidistance entre le bourg et la zone d'activités économiques Pôle Sud, à savoir, 1,5 km, la zone d'urbanisation future des Coupries nord permettra à moyen terme de renforcer la connexion entre ces deux entités distinctes.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Réaliser une urbanisation principalement sous la forme d'habitat individuel, autorisant des reculs systématiques par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives
- Autoriser des gabarits de constructions limités (hauteur de 6 mètres maximum à l'égout de toit) et des emprises au sol limitées, notamment dans la bande de constructibilité secondaire
- Autoriser une densité maîtrisée en accord avec les caractéristiques du site et notamment ses qualités environnementales et paysagères
- Permettre une accessibilité par les voies existantes en privilégiant une entrée/sortie par la rue des Landes de la Plée à l'ouest et par un débouché sur la rue du Launay-Bruneau à l'angle sud-est
- Assurer le maintien en bande verte paysagée de la frange nord du site correspondant au corridor écologique identifié
- Permettre un aménagement qualitatif de cette bande verte paysagée qui puisse garantir l'intégrité des fonctions écologiques du corridor
- Participer à une amélioration des fonctionnalités hydrauliques, notamment en lien avec le ruisseau et l'étang qui bordent le site à l'est, par des traitements de qualité
- Garantir la neutralisation des terrains situés à l'angle nord-ouest du site, de manière à donner de l'épaisseur à la bande verte identifiée
- Prendre en compte dans le plan d'aménagement de la présence d'une ligne électrique haute tension qui traverse le site de part en part

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Assurer le désenclavement de la zone
- Proposer une urbanisation mesurée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Permettre une desserte tous modes satisfaisante, sécurisée et adaptée de la zone à urbaniser

- Permettre à moyen-long terme une urbanisation qualitative de ce site
- Marquer de manière pérenne et lisible la limite d'urbanisation du plateau, fixée à la rue des Onchères, afin de ne pas induire à plus long terme une urbanisation intempestive des terres agricoles situées à l'ouest de cette rue
- Proposer une urbanisation mesurée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides et boisements d'intérêts écologiques et paysagers
- Protéger les éléments architecturaux et paysagers les plus remarquables, comme le manoir de Kerval

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 1AUMd1
- OAP pour définir le projet d'aménagement du secteur Launay-Bruneau 
- Emplacement réservé n° 4/35 au profit de Nantes Métropole pour assainissement
- Espace Boisé Classé sur des éléments remarquables, notamment les haies et boisement en frange nord et est de la zone, liés au corridor écologiques

- Zonage 2AU
- Espaces paysagers à protéger sur les zones humides recensées, notamment celles occupant la partie nord-est de la zone
- Espaces paysagers à protéger sur les haies inventoriées
- Emplacement Réservé n° 4/21 au profit de Nantes Métropole pour aménagement d'un carrefour rue de la Jarnigarnière

- Zonage 2AU
- Espaces boisés classés sur les boisement d'intérêt patrimonial, notamment au nord de la zone
- Espaces paysager à protéger sur les zones humides recensées, notamment au sud-est de cette zone
- Périmètre patrimonial sur le manoir de Kerval et son parc attenant







Siège de Nantes Métropole:

2, Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48